

## 平成 25 年度第 3 回流山市産業振興審議会会議録

- 1 日 時： 平成 25 年 11 月 22 日(金) 14 時 00 分～16 時 00 分
- 2 場 所： 流山市役所第 2 庁舎 302 会議室
- 3 出席委員： 古坂稔委員、山崎日出男委員、池森政治委員、高橋啓治委員、  
藤本隆委員、片岡晃一委員、佐藤元子委員、伊藤基委員
- 4 事務局： 岡田産業振興部長、栗田産業振興部次長兼商工課長、山崎農政課長、  
染谷農政課長補佐、精木商工課長補佐、椎名商工係長、秋元主査、  
房野事務員
- 5 傍聴人： 1 名
- 6 議題：
  - (1) 第 2 回審議会で質問のあった事項に対する事務局からの説明
    - ① 「開発事業の許可基準に関する条例」及び「景観条例」等の策定時の議会での審議内容
    - ② 新川耕地に建物が建てられた場合の江戸川から仮想景観
  - (2) 答申案の検討

### 7 議事：

古坂会長：本日の出席者は委員 14 人中 8 人であり、流山市産業振興審議会規則第 3 条第 2 項の規定により会議が成立することを報告する。また、流山市では「審議会等の会議の公開に関する指針」を策定し、審議会等の会議は原則公開とする旨規定している。本日も傍聴人にお入りいただいているが、ご理解頂きたい。

事務局 栗田：まず初めに、前回の審議会の振り返りを行う。

前回は、新川耕地を開発するには農地転用しなければならず、そのハードルは高く、市の制度を速やかに改正する必要があるということで議論をした。議論の中で、二人の委員から「条例策定するに当たり議会でどのような議論がなされたのか調べて頂きたい」という要望があった。まずこの件について説明する。

新川耕地開発に伴い、関係する主な条例は 2 つある。「開発許可基準に関する条例」と「景観条例」である。市議会の議事録を調べたが、今回の審議会で問題となっている高さに関する具体的な議論はなかった。

資料 1 の 6 ページに「流山市開発事業の許可基準に関する条例 (抜粋)」、その下に「流山市開発事業の許可基準に関する条例施行規則 (抜粋)」がある。この中で高さ

を規定しているのは「流山市開発事業の許可基準に関する条例の施行規則」である。第 21 条に、「条例別表第 3 の各項の規則で定める事項は、別表第 6 による」とある。条例別表第 3 とは、「開発事業の許可基準に関する条例の 21 条の別表 3」で、景観および環境への配慮の整備の基準として、「流山市景観計画の重点区域の新川耕地区域及び利根運河区域における事前協議対象事業の施行に当たっては、規則に定める基準に基づき良好な景観及び環境の形成に努めなければならない」となっている。

この規則に定める基準は、別表 6 の (2) に「建築物の高さは、別表第 18 に定める数値以下とする」とあり、7 ページ別表第 18 の区分で、「新川の道と流山市道 17026 号線との交差する地点から云々」と書かれている。ここは、先日酒巻氏が話されたインターチェンジ北側部分、第二物流センターを計画中の区域であり、「20メートルを限度する」と書かれている。また、それ以外の部分、今話した C 地区より北の部分は「10メートルを限度とする」とあり、I 地区（工業団地南側）の建築物の高さは 10メートルまでに規定されている。

施行規則は議会の議決を経ずに市長の判断で定めることができるため、市長判断で 10メートルを 20メートルあるいは 30メートルに緩和できる。ただし、「景観条例」や「流山市開発事業の許可基準に関する条例」に及ぼす影響がないか検討する必要がある。具体的には、4 ページ「流山市景観条例」に、重点区域の指定として第 7 条、「景観計画区域のうち、重点的に良好な景観の形成を図る必要がある区域を景観計画重点区域として指定する」とあり、その中に「新川耕地区域」と明記されている。仮に、都市計画審議会で、高さを上げた場合には景観条例から外すべきではないかという議論になり、景観的に相応しくない、あるいは条例を変えるということになれば、議会の意見を聞いた上で条例改正するという段取りになる。市長の権限で施行規則を修正し高さ制限を緩和できるが、市長だけの判断では決められない。市の制度を整える過程で、産業振興審議会の皆様に背中を押していただけるようなご意見を頂きたい。

事務局 栗田：資料 1、1 ページの一番上が現在の景観で、工業団地南側の地域を江戸川土手の堤防から写したものである。そこに、10メートルの構築物を建てた場合を点線で示している。参考として、左側にある白くて高い建物が(株)ファンケル美研の工場で高さが 31メートル。手前にある窓が 5つ 6つ並んでいる建物が 11メートルである。「10メートルの構築物の場合の景観」に、低い建物とほぼ同じ高さの建物が点線で書かれているが、このようなイメージになる。また 30メートルの建物が建てられた場合、一番下の写真の通り(株)ファンケル美研と同じ高さで建てられることになり、

斜面緑地は完全に見えなくなる。

<質疑応答>

古坂会長：前回 2 地区の地権者から建物の高さ制限の緩和が強く要望されたが、その点については、条例改正、議会の手続きが必要ないということか。

事務局 栗田：高さだけの話になれば議会の議決は必要ない。しかし、条例に影響を完全に及ぼさないか、この場では明確に申し上げられない。受取り方にもよるが、条例を見直し、極論を言えば新川耕地を景観計画重点区域から外した方が良いという議論になれば、条例改正も必要となる。

高橋委員：30 メートルの構築物の場合、緑が見えなくなるということだが、緑が見えなくなるから景観が悪いとは限らないのではないか。緑が見えなくても景観が良いと判断する人もいるのではないか？

事務局 栗田：人の受取り方によると思う。景観計画の方針の中では、建物の高さだけでなく、建物の色などについても制限されている。景観が良い悪いは個人の主観が入るので難しいが、そういった配慮も必要と思われる。

古坂会長：新川耕地の全てに建物が建つという計画ではないので、判断の基準は難しい。

高橋委員：現在、工場団地で一番高い建物は 31 メートル。そこに隣接して建つ建物が規制強化されて 10 メートルに制限されている。本来は規制緩和されるべき。31 メートルではなく 50 メートルでも良いのではないか。それによって市の商工業が発展するだろう。

古坂会長：建物の高さ制限は、工業団地ができた後、平成 22 年 10 月の条例施行から始まったということであった。地権者の方々が考えている計画は、それ以前に市で作った都市計画マスタープランで産業系ゾーンとして位置づけられた所に地権者の同意を得て進められている。その計画があるにも関わらず、高さ制限の規制がかかったということで、ある意味ではチグハグな部分があると我々は何度も申し上げているところである。高橋委員がおっしゃるように、弾力的にやっていただかなければ計画は

進まないことは理解できる。

事務局 岡田：今のことに関連して、建物を水平から見ると奥にある新川耕地の緑地が隠れてしまうという状況であるが、平面でとらえると敷地に緑をしつらうことで見え方が変わってくる。工業団地では良好な緑が場内に配置され、建物を覆い隠すなど効果を高めている。流山市における開発行為では、事業者の協力を得て敷地内に緑を多く配置していることからすると、平面から見たものが景観として問題あるのだろうか。これから育つ緑も将来景観形成していくと考えれば、やみくもに抑制することはおかしいのではないか。特に2地区については、市は開発する意向でマスタープランでも産業系土地利用ゾーンとして指定している以上、高さ制限の緩和が適切であり、行政のチグハグさが露呈してしまったと考えている。条例の施行が22年10月であり、市は施行後間もないところで改正しづらい面があるが、産業振興という観点からすれば、早めに是正する必要があるという答申をして頂きたい。

古坂会長：2地区の方々も景観形成については十分配慮したいとおっしゃっていたので、答申の中ではっきり市に要望することで進めたい。

片岡委員：景観条例の重点区域から新川耕地を外すということなのか？

事務局 栗田：今現在は外すことは考えていない。ただし、都市計画審議会などで、建物が建てられた場合に景観条例の地区に相応しくないという議論が出た場合は、条例や計画が改定される可能性がある。

片岡委員：重点区域として新川耕地区域が残されたままで、特例としてC地区やI地区はタガを外すという話か？

事務局 栗田：そういうことである。

高橋委員：現在、工業地域には15%から20%の緑地が必要。流山工業団地も15%にして景観に配慮している。以前は20%であったが何年か前に規制緩和されて15%になった。そうした対応をすれば、景観にこだわって規制する必要はないのではないか。10メートルしか建てられなければ、土地が高くなる。こういう観点からも規制緩和して工業団地並みに30メートル規制にすればよいと思う。

古坂会長：前回、2地区の代表の意見を聞いた後で各委員の意見を聞いたが、当該地区の建物制限の条件を緩和する方向、地区計画法を早く策定して2地区の開発計画を進めた方がよいということであった。この2点は方向性が出たので、今日は答申作りに移りたい。

資料2は、前回の会議での意見を事務局が取りまとめたものである。「産業振興審議会新川耕地の有効活用についての答申案骨子」に対して、皆様のご意見を頂き、より深い内容にすることが本日の大きなテーマである。

事務局 栗田： ——資料2：産業振興審議会答申の骨子について説明——  
今まで皆様から頂いた意見を基本にまとめたものだが、表現など不備な点をご指摘いただき、答申案を作成願いたい。

古坂会長：答申の骨子の素案に対しての意見交換を行いたい。

先ほど、緑地の問題、景観の問題があった。壁面の色などの話もあったが、そのことは特に文章に出ていない。私からの提案だが、建設する施設については緑地の確保や植栽スペース、再生エネルギーの活用等、環境の配慮に重点をおいて事業を展開することを付け加えるべきではないか。高橋委員から指摘があったように、高さ制限を緩和し撤廃するために市は動くべきだが、開発者も景観形成に配慮すべきであることを審議会からの条件に入れてよいと考える。

藤本委員：答申には二つの論点がある。一つは高さ制限、もう一つは景観の問題。高さ制限については、資料7ページにある通り日陰時間が2.5時間以上にならないことを基準として一方の地区が10メートル、もう一方の地区が20メートルとされている。つまり、ここでは景観をうたっていない。景観が理由で高さ制限されていない。

当時は農地ということで規制されたのだろうが、農地転用を希望しており、建築物は住宅でもない。この基準は、現状において適正なのか、むしろ必要ないのかもしれない。そうなれば、高さ制限も極端に言えば50メートル、100メートルでも良い可能性がある。

一方、景観の問題については、高さだけではなく、緑地や色などあらゆるファクターが入って景観条例になっている。

論点を整理するという意味で、高さ制限については市長は速やかに緩和すべきであり、景観については開発者に環境に配慮することを是非お願いしたい、というように論点を二つ明確に分けた方がよいと感じた。

古坂会長：今の書き方ではなく、一つは高さ制限に関する答申、もう一つは景観に関する答申と分けるという提案であった。この方が分かりやすいと思う。地権者の要望もこのような依頼の仕方であった。

佐藤委員：「条例草案当時は市民参加条例がなく」とあるが、市民参加条例とは何か？

事務局 栗田：市民参加条例とは、市の施策を決めるにあたって、議会だけではなく市民の意見も広く聞くように、例えばパブリックコメント、いわゆる市民アンケートを実施して施策に反映させるものである。従って、市で事業を展開する場合は、事業によってはパブリックコメントを実施して広く一般市民の意見を聞いてから行わなければならないものが多い。

佐藤委員：審議会で高さ制限を取って下さいと提案した場合、パブリックコメントを取る必要があるのか？

事務局 栗田：まず都市計画審議会で揉まれ、その状況にもよるが、新川耕地開発計画そのものを見直すという話になった場合は、パブリックコメントを行う可能性がある。

池森委員：高さ制限は、農地として使いたい、開発したくないという前提があったために定められたのではないか？日陰という条件が出たのは、農地を対象にしているからだろう。シンプルに考えて、開発したくないのか開発したいのか、開発したいのであれば制限を外せばよいと思う。

古坂会長：先日、開発者の意向が分かり、高さ制限を緩和すれば次に進めるということであったので審議会として応援することになった。このことは、はっきりと答申にうたわなければならない。

藤本委員：当時と状況が変わったということである。当時は景観を守るためにこのよ

うな規則を作ったが、今は地権者全員が開発したいという要望がある。

古坂会長：もう一点、地権者の皆様の意向として、自分達の意見が反映されない上で景観条例ができたという話があった。これはおかしな話で、同じ庁内で進める話がバラバラにできている。市のマスタープランに沿った地権者の計画は、本来が庁内調整で進めるべきだが、市役所内部の意見だけで進めるのではなく、この審議会に計画通りに進めるための後押しをしてほしいということである。このような答申をすることが重要。

事務局 岡田：庁内で議論し尽くされない中で条例化してしまった感がある。市民参加条例は、そうならないように色々な方向から物事を見聞きし、多くのご意見をいただくものである。今後、産業振興審議会としての答申が市長に出されれば、市長自身が悩むかもしれない。そして都市計画審議会でもう一度確認することになり、また揉まれてくる。条例となると景観や高さの関係は利害関係が出てくるので、都市計画部門が責任を持って意見聴取を行うことになる。

古坂会長：審議会としては強い表現で答申をしても良いと思う。

山崎委員：吉田氏の説明にもあったが、新川耕地の有料道路ができる前は、東側も耕作していた人が多かった。有料道路ができたために、稲作では水の流れが変わる等の理由で耕作できなくなった。有効活用計画がこのまま進めば物流センターが建つと思うが、農業している立場からすると、建ったことによって残った農地が耕作しにくくなるのが心配である。基盤整備などもきちっとして頂きたい。

池森委員：地権者全員の許可を得ていると言っていたが、おっしゃっているのは工業団地に隣接する地区の話か？

山崎委員：そうである。

古坂会長：秋元委員にも、農業を代表する立場で前のご発言いただいた。「C地区とI地区は現在農業を続けられないということであるのでご配慮頂きたい。江戸川沿い西側で今でも耕作を続けている人がおり、売りたい地権者の土地を取得して農業を続けたい方もいるはずである。埋め立てをすると先日の台風でも水浸しでダム状態であった。埋め立てをすると西側の耕作にも影響が出るのではないかと心配している。残

った地域の農業振興もしっかり考慮したうえで産業振興審議会としての答申をまとめてほしい」。答申にこういったことを乗せれば意向は伝えられると思う。

事務局 山崎：新川耕地は以前 300ha あったが、学校や病院等ができて 100ha なくなり、新川が 145ha、流山が 50ha で約 200ha の農地を運営している。しかし、東側については排水など農業を行う条件が悪くなったため、東側が遊休化し農地として活用できない地域が出てきてしまった。市としては、どうしても農地として活用できない地域は、農地以外の活用をして財政確保した方がよいということで、今回もご審議頂いている。

ただし、あくまで市街化調整区域内の農地であるので、農家または一般市民のバックアップを受けて遊休荒廃化を防ぐ施策を農政課で講じなければと常々考えている。

古坂会長：前回、答申の対象は新川耕地全体ではなく、新川耕地東側地区の産業系ゾーンに位置づけられた土地に限るという確認があった。過去の審議会からの流れで、残りの地区については諮問事項 2 の農商工連携で肝になると思う。産業系ゾーンの答申は 2 月に行うが、残った新川耕地の他地区についてはまだまだ審議会としての仕事があり、次回のテーマになるだろう。産業コミュニティの問題や農商工連携を活かせる場所として新川耕地があるのではないかと、私個人としては考えている。

古坂会長：藤本委員からご指摘があったように、地権者からの要望を 1、2 と並べ、審議会の意見を組入りたいが、地区計画については、どのような表現で審議会として答申すればよいか？

事務局 岡田：地区計画は自ら作り「こうしていきたいから開発させて下さい」という主旨のものなので、地権者の声として「自分達も立派なものを作るから市も協力して下さい」という表現が好ましい。要望を一、二と並べた中に、一つは高さ、もう一つは地区計画がなければ開発行為はできないことを記載して頂ければよいと思う。

古坂会長：条例の施行規則の変更は市長の判断でできると聞いたが、難しく考えなければ先に進めるのか？

事務局 岡田：資料 6 ページ「開発事業の許可基準に関する条例」の別表第 3 に景観

及び環境への配慮ということで基準が示されている。その末尾の方に「新川耕地区域」とあり、別表 6 の下から 3 行目に、「良好な景観及び環境の形成に配慮云々」という区分が、どの高さをイメージしているかによっては、条例の中に組み込むかという議論があるかもしれない。

一般的に施行規則は、我々が条例を生かすにあたって、こんな決めごとで行くという事務の流れを示す意味合いで作っているので、場合によっては市長限りの権限で変更できる。都市計画部門がどう解釈しているかによって、スピード感が変わってくる。条例の解釈に入っていくと、パブリックコメントなどで時間を要する。

古坂会長：事務局はもっと分かりやすく、はっきりした表現で素案を作って頂き、今年度中か来年早々に案を更に深めたものを各委員に配布いただきたい。そこでご意見ご要望がある方は、事務局に申し出て、次回の会議に諮るという形で進めたい。

事務局 栗田：ただ今各委員から出された事項を整理し、答申案を作成する。それを年末あるいは年明け早々に各委員に原則メールで、メールアドレスをお持ちでない方は郵送で送付する。それをご覧になり、ご意見・ご要望を事務局へお伝えいただきたい。

それらを集約し、来年 1 月の審議会で委員の皆様の意見が反映された答申の最終案を示し、最終調整をしていただき、2 月上旬あるいは中旬に答申を行うという段取りを考えている。ご意見が多い場合やご意見が異なる方がいた場合は、メール等のやり取りを 1 回ではなく 2 回程度やらざるを得ないと考えている。

古坂会長：是非そうして下さい。

<p>この後、農政課から「農業振興基本指針」に係る各委員からの意見聴取 についての説明</p>
---

古坂会長：それでは、以上をもって第 3 回流山市産業振興審議会を終了する。次回は、新年 1 月 24 日(金)の午後を予定。改めて事務局より連絡する。